

AF 80035

Afsagt 12. marts 2012

### **Kort resumé**

*Ejerskifteforsikringen skulle dække sætningsskader i en gavl, da karakteren UN i tilstandsrapporten om nogle sætningsrevner i en facade ikke som hævdet af ejerskifteforsikringen angik huset som helhed, og da et forbehold i forsikringsvilkårene med hensyn til nogle øvrige revner ikke kunne fortolkes udvidende. I den sidstnævnte sammenhæng henvist til, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i væsentligt misforhold til de reelle skader. (Dissens for at pålægge ejerskifteforsikringen at undersøge årsagen til sætningsskaderne i gavlen til konstatering af, om de var omfattet af forbeholdet).*

### **Kommentar**

Kendelsen er på ankenævnets websted markeret som principiel, men den giver nærmest indtryk af at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Følgende kan dog måske bemærkes:

Forsikringsselskabet gjorde gældende, at karakteren UN i tilstandsrapporten skulle forstås som sigtende til huset som helhed og ikke blot til de revnedannelser, som karakteren angik efter sin placering. Dette synspunkt forekommer ikke umiddelbart helt forståeligt. Men synspunktet sigtede måske reelt til, at køber ved tilstandsrapporten m.m. havde fået så mange advarsler, at køber havde måttet forvente de sætningsrevner, som sagen angik. Hvis synspunktet skal forstås således, var det næppe helt uberettiget. Under alle omstændigheder fandt ankenævnet imidlertid, at køber ikke havde måttet forvente de pågældende sætningsrevner.

Vedrørende udtalelserne fra ankenævnets flertal om, at der i det konkrete tilfælde ikke var grundlag for at udvide et forbehold i forsikringsvilkårene:

Der skal næppe i denne bemærkning indlægges en forudsætning om, at forbehold i forsikringsvilkårene for en ejerskifteforsikring i visse tilfælde kan fortolkes udvidende. Tværtimod gælder der formentlig nærmest en formodning for, at forbehold i forsikringsvilkårene skal fortolkes indskrænkende.

### **Resumé**

Kædehus fra 1967, købt 2009. Det fremgår, at husets facader vendte mod nord og syd, og at gavlene vendte mod øst og vest. I tilstandsrapporten var med karakteren K1 nævnt mindre revnedannelser i to af facaderne samt revnede fuger i endestykket af gavlen mod vest. Vilkårene for ejerskifteforsikring indeholdt et forbehold om, at forsikringen ikke dækkede årsagen til og følger af forhold, der kunne henføres til disse bemærkninger.

Desuden var i tilstandsrapporten med karakteren UN nævnt sætningsrevner i en af facaderne og angivet, at der var en del revner i andre huse i bebyggelsen.

Kort før salget havde sælger fået foretaget en geoteknisk undersøgelse af årsagen til de revner, som havde fået karakteren UN i tilstandsrapporten. I rapporten om den geotekniske undersøgelse var angivet, at årsagen til disse revner var et let sætningsgivende jordlag, og at der fremover kunne ventes yderligere sætninger, men at der kun ville være tale om forhold af kosmetisk art. Efter det foreliggende indgik rapporten om den geotekniske undersøgelse i salgsdokumenterne

Ca. to måneder efter overtagelsen konstaterede køber omfattende sætningsrevner i vestgavlen. Denne gavlv havde tilsyneladende været skjult af et hegn, og køber opdagede de pågældende sætningsrevner i forbindelse med udskiftning af hegnet.

Ejerskifteforsikringen afviste at dække sætningsrevnerne i vestgavlen og begrundede dette med følgende: Karakteren UN i tilstandsrapporten sigtede til huset som helhed, og den geotekniske undersøgelse havde herefter været utilstrækkelig til at afdække de forhold, som karakteren angik. Sætningsrevnerne i vestgavlen var desuden dækket af bemærkningen i tilstandsrapporten om revnede fuger i endestykke af gavlmur mod vest og var derfor omfattet af forbeholdet i forsikringsvilkårene.

Ankenævnet fandt, at karakteren UN i tilstandsrapporten naturligt måtte læses som henvisende til de sætningsrevner, som den var placeret ved. Der var herefter ikke givet køber oplysninger, der førte til, at køber havde måttet vurdere årsag og risiko anderledes end sket.

Ankenævnets flertal fandt videre, at forbeholdet i forsikringsvilkårene måtte læses med udgangspunkt i de observationer, der havde ført til de pågældende bemærkninger i tilstandsrapporten. I en situation som den foreliggende, hvor det havde vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i et væsentligt misforhold til de reelle skader, kunne forbeholdet herefter ikke udvides til også at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen. Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at dække udbedring af disse sætningsrevner.

(Dissens fra et af ankenævnets medlemmer, der fandt, at forbeholdet i forsikringsvilkårene kunne udstrækkes til at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen, i det omfang årsagen til dem var den samme som årsagen til de revner, der var omfattet af forbeholdet. Dette medlem henviste videre til, at ejerskifteforsikringen havde bevisbyrden for, at betingelserne for at anvende forbeholdet var oplyst, og fandt derfor, at forsikringsselskabet skulle pålægges at afholde omkostninger til undersøgelse af årsagen til sætningsrevnerne i vestgavlen).